



Stadt Burgdorf
Der Bürgermeister

Vorlage Nr.:	BV 2021 1556
Datum:	30.03.2021
Federführung:	61 Stadtplanung und Umwelt
Aktenzeichen:	

Beschlussvorlage

öffentlich

Betreff: Bebauungsplan 8-05/3 "Gewerbegebiet Hülptingsen 3":
- Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB
- Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (gemäß § 3 Abs. 1 BauGB) und der Behörden (gemäß § 4 Abs. 1 BauGB)

Beratungsfolge:

	Datum	Zuständigkeit	Abstimmungsergebnis		
			Ja	Nein	Enth.
Ortsvorsteher		Nachrichtlich			
Ausschuss für Umwelt, Stadtentwicklung und Bau	13.04.2021	Empfehlung			
Verwaltungsausschuss	20.04.2021	Entscheidung			

Finanz. Auswirkungen in Euro		Produktkonto	ErgHH	FinHH
Einmalige Kosten:	€		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Laufende Kosten:	€		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Haushaltsmittel stehen zur Verfügung:		<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein		

Beschlussvorschlag:

1. Für den im Vorentwurf vom 30.03.2021 dargestellten Geltungsbereich wird die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8-05 „Gewerbegebiet Hülptingsen 3“ (Bebauungsplan Nr. 8-05/3) eingeleitet (Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 BauGB).
2. Es wird beschlossen, auf der Grundlage des Vorentwurfs zum Bebauungsplan Nr. 8-05/3 „Gewerbegebiet Hülptingsen 3“, in der Fassung vom 30.03.2021 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie parallel die frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

(Pollehn)

Sachverhalt und Begründung:

Der Bebauungsplan Nr. 8-05 „Gewerbegebiet Hülptingsen 3“ wurde im Jahr 1994 aufgestellt, um die bereits bestehenden Gewerbegebiete Hülptingsen 1 und 2 (nördlich der B 188) zu erweitern. Festgesetzt wurde ein Gewerbegebiet, wobei für einen Teilbereich im nord-westlichen Geltungsbereich zum Schutz der nördlich angrenzenden Wohnbebauung Einschränkungen hinsichtlich der Schallemissionen getroffen wurden. Der Bebauungsplan setzt zudem Pflanzflächen auf den Privatgrundstücken fest. Hierzu zählen neben der straßenseitigen Eingrünung der Grundstücke insbesondere die Eingrünung zu den Rändern des Plangebiets sowie zwei 10 m breite Pflanzstreifen nördlich und südlich der Färberstraße, die die festgesetzten Bauflächen in Nord-Süd-Richtung durchschneiden. Da der Bebauungsplan vor Einführung der Umweltverträglichkeitsprüfung aufgestellt wurde, erfolgte keine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung. Im Rahmen der Begründung wurden jedoch verbalargumentativ die Pflanzstreifen zum Zwecke des Ausgleichs festgesetzt.

Seit Aufstellung des Bebauungsplans wurden zwei Änderungen vorgenommen. Die erste Änderung erfolgt im Zuge des Neubaus der B 188 neu. Dabei wurde das Gewerbegebiet über eine Zufahrt im Osten an die B 188 neu angebunden und im Zuge dessen der Geltungsbereich um eine Fläche von circa 1,15 ha erweitert.

Die zweite Änderung beinhaltete lediglich Regelungen zum Einzelhandel (Sortimentsliste für zentrenrelevante Waren) und zu Werbeanlagen.

Das Gewerbegebiet ist heute vollständig realisiert und wird von Unternehmen und Bürger*innen gut angenommen. Problematisch ist jedoch der Umgang mit den festgesetzten Pflanzstreifen, die die Baufelder nördlich und südlich der Färberstraße durchqueren und weder eine ökologische noch städtebauliche Qualität aufweisen. Anfragen zu Betriebserweiterungen mussten in der Vergangenheit mit Verweis auf die festgesetzten Pflanzstreifen abgelehnt werden.

Die Verwaltung empfiehlt daher, die beiden festgesetzten, 10 m breiten Pflanzstreifen nördlich und südlich der Färberstraße zu überplanen und stattdessen überbaubare Flächen für die Gewerbebetriebe festzusetzen. Der Vorentwurf der Begründung sieht zwei Geltungsbereiche (A – nördlich der Färberstraße und B – südlich der Färberstraße) vor, die analog zur Urfassung des Bebauungsplans Gewerbegebiete festsetzen. Die Baugrenzen, die sich östlich und westlich an die Geltungsbereiche anschließen, werden durch die Planänderung miteinander verbunden. Die Festsetzungen zu den straßenseitigen Pflanzstreifen und zu den Gebietsrändern im Norden und Süden werden ebenfalls aus der Urfassung übernommen.

Die Änderung des Bebauungsplans soll im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) erfolgen, so dass hier kein Umweltbericht erstellt werden muss. Auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) und der Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB) wird jedoch nicht verzichtet.

Wenngleich durch das Verfahren gemäß § 13 a BauGB die Eingriffe in dem Plangebiet bereits abgegolten sind, sind nach Auffassung der Stadt Burgdorf die festgesetzten Pflanzstreifen, die verbalargumentativ zu Kompensationszwecken festgesetzt wurden, trotzdem auszugleichen. Hierzu sollen an anderer Stelle hochwertige Kompensationsmaßnahmen entstehen.

Die Änderung des Bebauungsplans dient dem Erhalt und der Entwicklung der kleinteiligen Gewerbebestruktur. Eine Nachverdichtung in diesem Bereich ist aufgrund der geringen Qualität der Pflanzstreifen unschädlich.

Anlagen:

- Bebauungsplan Nr. 8-05/3 „Gewerbegebiet Hülptingsen 3“, Planzeichnung (Stand: 30.03.2021)
- Bebauungsplan Nr. 8-05/3 „Gewerbegebiet Hülptingsen 3“, Begründung (Stand: 30.03.2021)